bericht

Zwolle

Telefoon

Tussentijdse evaluatie project Oneigenlijk grondgebruik

Opdrachtgever

Opdrachtnemer

Versie 1

Datum 18 juni 2026

Datum 18 juni 2026
Titel Tussentijdse evaluatie project Oneigenlijk grondgebruik

Inhoud

1	**Projectgegevens**	**3**
2	**Aanleiding rapportage**	**3**
3	**Aanleiding en doelstelling**	**4**
4	**Proces**	**5**
4.1	Communicatie bewoners	5
4.2	Volgorde wijkgerichte aanpak	5
4.3	Dossiers buiten de wijkgerichte aanpak	6
5	**Projectresultaten**	**7**
5.1	Voortgang dossier afhandeling	8
5.1.1	Woningcorporaties	9
5.2	Resultaat dossiers	10
5.2.1	Verkoop	10
5.2.2	Verjaring	11
5.2.3	Ontruiming	12
5.3	Resultaten per wijk	14
5.4	Financiële resultaten	16
5.4.1	Opbrengsten	16
5.4.2	Uitgaven	17
5.4.3	Financiële samenvatting	18
5.5	Signalen ROVA	19
6	**Planning**	**20**

Datum 18 juni 2026
Titel Tussentijdse evaluatie project Oneigenlijk grondgebruik

1 Projectgegevens

Project Oneigenlijk Grondgebruik

Projectleider:
Kim van den Dries

Afdeling:
Stadbeheer en Vitale Wijken

Aanvang project:
April 2024

Geschatte looptijd:
4 jaar

Budget:
1,1 miljoen euro

2 Aanleiding rapportage

Tijdens de begrotingsvergadering van 14 november 2025 is de motie *M-21 VVD – Grond voor verbetering* aangenomen. In deze motie is het college verzocht om bij de tussentijdse evaluatie van het project Oneigenlijk Grondgebruik een expliciete go/no-go-afweging te maken en deze aan de raad voor te leggen.

Het college heeft toegezegd de raad in het tweede kwartaal van 2026 te informeren over de voortgang van het project en de mogelijke vervolgstappen. Conform deze opdracht is deze voortgangsrapportage opgesteld, waarin zowel de behaalde resultaten als de lessen die uit dit project zijn getrokken zijn uitgewerkt. Deze rapportage vormt de basis voor de afweging die aan de raad wordt voorgelegd.

3 Aanleiding en doelstelling

Op 6 juni 2023 heeft het college ingestemd met de aanpak van oneigenlijk grondgebruik. Vervolgens heeft het college op 5 december 2023 de beleidsnota voor groen- en reststroken vastgesteld en de raad hierover geïnformeerd via een raadbrief. In deze beleidsnota wordt de voortgang van het project oneigenlijk grondgebruik beschreven, zodat de raad een tussentijds beeld krijgt en inzicht wordt gegeven in hoe het college tot een advies tot voortzetting is gekomen.

Het project heeft als doel om te komen tot een uniforme en transparante aanpak van oneigenlijk grondgebruik, zodat vergelijkbare situaties op dezelfde wijze worden beoordeeld en afgehandeld. Daarnaast heeft de gemeente op grond van artikel 160, lid 3, van de Gemeentewet een wettelijke plicht om het gebruik van groen- en reststroken te reguleren, haar eigendommen te beschermen en verjaring te voorkomen. Om aan deze plicht te voldoen, wordt in gevallen van oneigenlijk gebruik alsnog een formele afspraak gemaakt over het gebruik van gemeentegrond.

Een belangrijke aanleiding voor het project is het herstellen van de rechtsgelijkheid tussen gebruikers. In de huidige situatie komt het voor dat een bewoner in het verleden grond heeft gekocht, terwijl buren een vergelijkbare strook gemeentegrond als tuin gebruiken zonder afspraken. Ook doet zich het omgekeerde voor: verzoeken tot aankoop moeten op basis van het huidige beleid worden afgewezen, terwijl andere bewoners vergelijkbare grond wel in gebruik hebben. Deze verschillen leiden tot ongelijkheid en onduidelijkheid. Het project zorgt ervoor dat vergelijkbare gevallen op een gelijke manier worden behandeld.

Daarnaast is het eigendom van grond op veel plekken niet helder. Zowel voor de gemeente als voor bewoners is vaak onduidelijk welke grond tot de openbare ruimte behoort en welke niet. Dit leidt tot onduidelijkheid over verantwoordelijkheden, beheer en onderhoud. Door de eigendomsverhoudingen inzichtelijk te maken en eenduidig vast te leggen, wordt deze situatie verbeterd en worden toekomstige misverstanden voorkomen.

Het project draagt bovendien bij aan bredere ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. De gemeente heeft de beschikbare grond hard nodig voor onder meer vergroening, klimaatadaptatie, bereikbaarheid en leefbaarheid. Door oneigenlijk gebruik te reguleren en waar nodig grond terug te vorderen, blijft de gemeente in staat om haar publieke taken goed uit te voeren en de beschikbare ruimte doelmatig in te zetten.

4 Proces

Het project Oneigenlijk Grondgebruik werkt met een gefaseerde, wijkgerichte aanpak. Aan het begin van het project is de stad opgedeeld in meerdere fasen, waarbij de wijken in een vaste volgorde zouden worden opgepakt. Deze strikte fasering is inmiddels losgelaten. Hoewel de wijkgerichte benadering nog steeds centraal staat, wordt de volgorde waarin wijken worden aangeschreven nu bepaald op basis van actuele beheervraagstukken en de specifieke kenmerken van de wijk.

4.1 Communicatie bewoners

Wanneer met een wijk wordt gestart, wordt de eerdere inventarisatie opnieuw beoordeeld. Vervolgens ontvangen bewoners een informatiebrief over het project, waarin wordt toegelicht dat zij mogelijk te maken hebben met oneigenlijk grondgebruik. Deze brief dient tevens als uitnodiging voor de informatieavond. Tijdens deze informatieavond wordt een algemene presentatie gegeven over de aanleiding van het project, de gehanteerde werkwijze en de mogelijke vervolgstappen. De belangstelling voor deze bijeenkomsten is groot; bewoners komen doorgaans in ruime aantallen. De bijeenkomsten zijn bewust informatief van aard en richten zich op algemene uitleg, zodat alle bewoners dezelfde basisinformatie ontvangen.

In een eerdere fase is gewerkt met inloopmomenten zonder vast programma. De opkomst daarbij was beperkt. De ervaring leert dat een gestructureerde bijeenkomst op een vast tijdstip beter aansluit bij de behoeften van bewoners en leidt tot een hogere betrokkenheid. De presentatievorm biedt bovendien ruimte voor een uniforme uitleg en het beantwoorden van algemene vragen.

Na de informatieavond ontvangen bewoners een persoonlijke brief waarin hun individuele situatie wordt toegelicht. Bij deze brief is een antwoordformulier gevoegd waarmee bewoners onder andere kunnen aangeven of zij behoefte hebben aan een zogenoemd keukentafelgesprek. Indien bewoners hiervan gebruik willen maken, wordt een bewonersbezoek ingepland. Tijdens dit gesprek wordt de specifieke situatie besproken en wordt nadere toelichting gegeven op de mogelijkheden, de eventuele consequenties en het verdere proces. Deze persoonlijke benadering biedt ruimte voor vragen en ondersteunt bewoners bij het maken van een weloverwogen keuze.

De ervaring leert dat deze werkwijze bijdraagt aan begrip voor het project. Door direct contact en de mogelijkheid tot maatwerk ontstaat vaker wederzijds inzicht, ook wanneer er aanvankelijk sprake is van verschil van inzicht. Bewoners geven aan het te waarderen dat er tijd wordt genomen om hun situatie persoonlijk te bespreken. Tot op heden heeft deze aanpak ertoe geleid dat in alle gevallen tot een passende oplossing is gekomen en dat er geen situaties zijn geweest waarin geen overeenstemming kon worden bereikt.

4.2 Volgorde wijkgerichte aanpak

Bij de keuze voor de volgende wijk wordt onder meer gekeken naar de leeftijd van de wijk en de kans op verjaring. Zo is het voornemen om Stadhagen als volgende wijk op te pakken in plaats van Holtenbroek. Stadhagen is een relatief jonge wijk en deels nog

in aanbouw, waardoor de kans op verjaring kleiner is en verjaring tijdig kan worden gestuit. In oudere wijken is het grondgebruik vaak al langer dan twintig jaar geleden aangevangen, waardoor de risico's op verjaring groter zijn. In dergelijke wijken kan verjaring naar verwachting niet meer tijdig worden gestuit, waardoor ervoor is gekozen deze op een later moment op te pakken.

Deze herverdeling van wijken zorgt ervoor dat verjaring zoveel mogelijk wordt voorkomen en dat de gemeente haar eigendommen behoudt. Daarnaast kan dit ertoe bijdragen dat opbrengsten eerder worden gerealiseerd, omdat in jongere wijken vaker sprake is van verkoop in plaats van verjaring. Met deze opbrengsten wordt de inzet op dit dossier bekostigd.

De verwachting is dat de wijken die daarna volgen juist een hogere verjaringsgraad zullen hebben, vanwege de leeftijd van de woningen en het langdurige grondgebruik. In deze wijken kunnen beroepen op verjaring, mits de situatie duidelijk is afgebakend, doorgaans eenvoudig worden beoordeeld en afgehandeld. Dit betekent dat de behandeling van deze dossiers minder tijdsintensief is en dat de (arbeids-)kosten in deze wijken naar verwachting lager zullen liggen.

Door deze volgorde kunnen de verjaringsdossiers in de oudere wijken worden afgehandeld terwijl de verkoopdossiers uit de jongere wijken nog in behandeling zijn bij de notaris. Dit zorgt ervoor dat het project geleidelijk kan worden afgerond, zonder perioden van stilstand, en dat zowel de juridische als financiële afwikkeling in een logische en efficiënte volgorde plaatsvindt

4.3 Dossiers buiten de wijkgerichte aanpak

Naast de wijkgerichte aanpak worden ook individuele dossiers opgepakt wanneer daar aanleiding voor is. Zo zijn in Vechtlanden dossiers behandeld omdat daar parallel een handhavingstraject liep. Daarnaast worden dossiers opgepakt die via het beheerteam worden gemeld en waarbij sprake is van een direct beheerprobleem wanneer het grondgebruik niet wordt geregeld. In dergelijke gevallen is snelle actie noodzakelijk om verdere risico's voor beheer, veiligheid of eigendomspositie te voorkomen.

Parallel aan de wijkgerichte aanpak worden tevens dossiers behandeld die betrekking hebben op grond in gebruik bij woningcorporaties. Deze dossiers worden in overleg met de corporaties opgepakt, zodat afspraken over gebruik en eigendom op een uniforme en zorgvuldige wijze kunnen worden vastgelegd.

5 Projectresultaten

Voor het project Oneigenlijk Grondgebruik is door een extern bureau een inventarisatie uitgevoerd. Uit deze inventarisatie komt naar voren dat er 2.480 gevallen zijn waarin mogelijk sprake is van oneigenlijk grondgebruik. In 1.912 van deze gevallen is vastgesteld dat gemeentegrond in gebruik is genomen op een wijze die niet als een kleine afwijking kan worden beschouwd.

Tijdens de uitvoering is echter gebleken dat de inventarisatie niet volledig overeenkomt met de feitelijke situatie in de wijken. In de praktijk treffen wij situaties aan die niet in de inventarisatie zijn opgenomen, terwijl er ook gevallen zijn die ten onrechte als oneigenlijk gebruik zijn aangemerkt.

Tot op heden zijn er gemeentebreed 2.682 gevallen van oneigenlijk grondgebruik vastgesteld. Dit betekent een toename van 202 gevallen ten opzichte van de eerdere inventarisatie. Voor de wijken waar tot nu toe actief is geïnventariseerd (Assendorp, Diezerpoort, Berkum, Ittersum en Schelle) is deze stijging al zichtbaar. Op basis hiervan is de verwachting dat het aantal gevallen in de overige wijken eveneens zal toenemen. Dit geldt in het bijzonder voor de nieuwere wijken, waar sinds de oorspronkelijke inventarisatie nieuwe situaties zijn ontstaan die destijds nog niet in beeld waren.

De totale oppervlakte van het oneigenlijk gebruik bedraagt inmiddels, inclusief de nieuw geconstateerde gevallen, circa 253.000 m². Deze toename onderstreept het belang van een voortgezette en systematische aanpak.

Om de kwaliteit en volledigheid van het overzicht te waarborgen, wordt bij de start van elke nieuwe wijk opnieuw beoordeeld of aanvullende situaties moeten worden opgenomen. Op deze manier blijft het project gebaseerd op actuele en volledige gegevens.

5.1 Voortgang dossier afhandeling

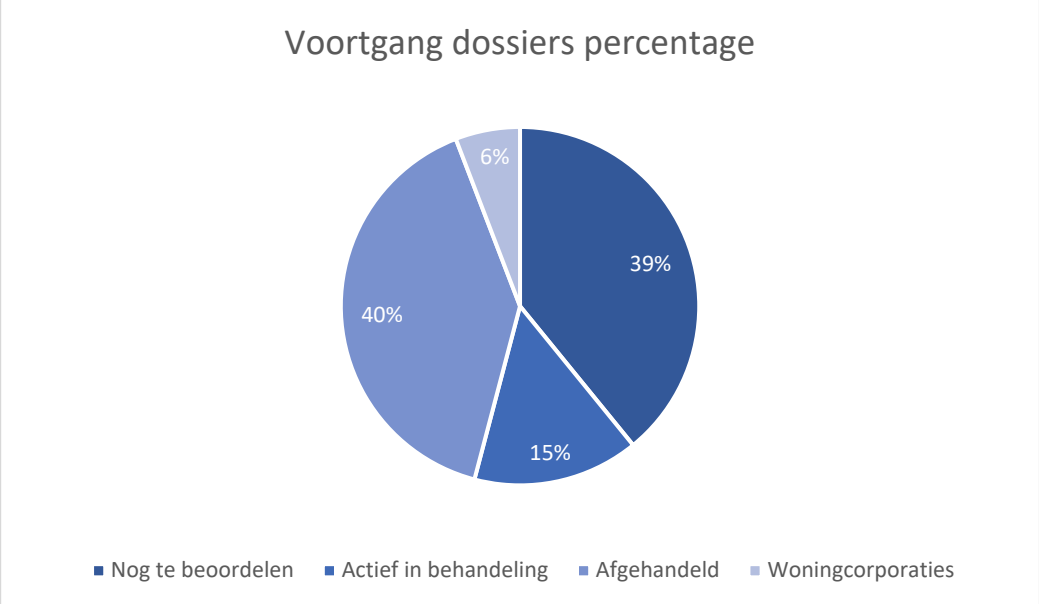
Van de 2.682 geconstateerde gevallen zijn inmiddels 1.419 dossiers beoordeeld in de lopende wijken. Daarvan zijn 934 dossiers volledig afgehandeld. Op dit moment zijn 349 dossiers actief in behandeling. De voortgang verschilt per wijk: in sommige dossiers is recent een eerste aanschrijving verstuurd, terwijl andere dossiers zich in de afrondende fase bevinden en bij de notaris liggen in afwachting van de passering van de leveringsakte.

Tabel 1: Voortgang dossiers

Categorie	Aantal dossiers	Toelichting
Totaal geconstateerd	2.682	Alle situaties die binnen het project Oneigenlijk grondgebruik zijn vastgesteld
Beoordeelde dossiers	1.419	Dossiers waarin een eerste beoordeling heeft plaatsgevonden
Volledig afgehandelde dossiers	934	Dossiers die volledig zijn afgerond (inclusief notariële afhandeling, indien van toepassing)
Actief in behandeling	349	Dossiers die zich in een lopende fase bevinden, variërend van eerste aanschrijving tot afronding bij de notaris
Dossiers woningcorporaties	136	Dossiers waarin grondgebruik bij één van de woningcorporaties is vastgesteld

Van alle dossiers is 40% inmiddels afgehandeld. Daarnaast bevindt ongeveer 15% van de dossiers zich actief in behandeling binnen het team, op basis van de wijkgerichte aanpak. 6% van de dossiers heeft betrekking op situaties bij de woningcorporaties; deze dossiers worden parallel aan de overige dossiers opgepakt.

Op basis van deze verdeling betekent dit dat er nog 1.263 dossiers beoordeeld moeten worden. Dit betreft de dossiers die nog niet zijn afgehandeld, niet actief in behandeling zijn en niet onder de woningcorporaties vallen. Deze dossiers moeten nog worden beoordeeld om te bepalen welke vervolgacties nodig zijn.



Figuur 1: Voortgang dossiers in procenten.

5.1.1 Woningcorporaties

Gelijktijdig met de wijkgerichte aanpak pakken wij het oneigenlijk grondgebruik bij de woningcorporaties op. Dit gebeurt per woningcorporatie, zodat per organisatie een zorgvuldig en eenduidig proces kan worden doorlopen. Momenteel zijn wij met één van de woningcorporaties in gesprek om de beoogde werkwijze en planning af te stemmen. Het uitgangspunt is om gezamenlijk op te trekken en tot een afgestemde aanpak te komen die zowel voor de corporatie als voor de gemeente werkbaar is.

Bij de woningcorporaties is op meerdere locaties sprake van gebruik van gemeentegrond. In totaal gaat het om 136 locaties, met een gezamenlijke oppervlakte van 5.887 m². In beginsel worden alle betrokken gronden teruggegeven aan de gemeente, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om hiervan af te wijken. Deze lijn sluit aan bij de beperkte bereidheid van woningcorporaties om grond aan te kopen en bij het gemeentelijke belang om openbare ruimte in eigendom te houden.

De gesprekken met de woningcorporaties zijn erop gericht om tot duidelijke afspraken te komen over de verdere afhandeling, zodat ook in deze dossiers consistentie, rechtsgelijkheid en transparantie worden gewaarborgd.

Wanneer de gesprekken met de desbetreffende woningcorporatie zijn afgerond, zullen wij aansluitend het gesprek aangaan met de overige woningcorporaties.

De dossiers van de woningcorporaties bedragen 6% van het totale aantal dossiers.

5.2 Resultaat dossiers

Binnen het project worden alle dossiers na afhandeling ingedeeld in verschillende categorieën. Deze resultaten worden zowel in Excel-bestanden vastgelegd als weergegeven op de kaart *Oneigenlijk Grondgebruik*, zodat de voortgang en uitkomsten op een consistente en transparante manier worden geborgd.

Bij de afhandeling van de dossiers maken wij onderscheid tussen de volgende categorieën: verkocht, verjaard, teruggevorderd, valt buiten het project, geen oneigenlijk grondgebruik en overig.

Valt buiten het project
Deze categorie betreft dossiers waarin sprake is van grondgebruik dat niet via het project Oneigenlijk Grondgebruik wordt opgepakt, maar via een ander traject binnen de organisatie. Dit geldt bijvoorbeeld voor het gebruik van walkanten, dat binnen de vastgoedafdeling via een separaat project wordt behandeld.

Geen oneigenlijk grondgebruik
Onder deze categorie vallen dossiers waarin slechts sprake is van een kleine afwijking, of situaties waarin geheel geen sprake is van oneigenlijk grondgebruik. Dit omvat ook gevallen van overhangend groen, waarbij een snoeiverzoek wordt uitgezet in plaats van een projectmatige behandeling.

Overige dossiers
In deze categorie worden dossiers opgenomen waarin maatwerk is toegepast. Hierbij kan worden gedacht aan bruikleenconstructies voor instellingen met een maatschappelijk nut, of situaties waarin sprake is van groenadoptie. Deze dossiers wijken af van de standaardafhandeling en vereisen een specifieke beoordeling.

5.2.1 Verkoop

In de eerste inventarisatie is een globale inschatting gemaakt van de mogelijke opbrengsten uit verkoop. Daarbij zijn twee scenario’s opgesteld.

In het eerste scenario is ervan uitgegaan dat 75% van de siertuinen in aanmerking zou komen voor verkoop. In een worstcasescenario, waarin slechts 15% van deze gronden daadwerkelijk wordt verkocht, zou dit bij een tarief van € 100 per m² leiden tot een opbrengst van € 858.195.

In het tweede scenario is gerekend met een projectprijs van € 75 per m² en een verwachte verkoop van 25%. In dat geval zou de opbrengst € 1.072.743 bedragen.

In de praktijk is echter gekozen voor een grondprijs van € 120 per m². Deze prijs sluit aan bij de bestaande grondprijzen voor snipper- en restgroen en zorgt voor consistentie binnen het gemeentelijk grondbeleid. De keuze voor deze hogere prijs heeft niet geleid tot een merkbare daling van de koopbereidheid. Er zijn geen situaties bekend waarin bewoners hebben afgezien van aankoop uitsluitend vanwege de prijs, terwijl zij bij een

lagere prijs wél tot aankoop zouden zijn overgegaan. Ook zijn er geen gevallen waarin ontruiming noodzakelijk was omdat bewoners de koopprijs niet wilden betalen.

De lagere verkoopcijfers die we in de praktijk zien, hangen dan ook niet samen met de prijsstelling, maar met andere factoren, zoals:

- Beleidsmatige terughoudendheid: een aanzienlijk deel van de gronden komt niet in aanmerking voor verkoop, omdat deze nodig zijn voor toekomstige ruimtelijke opgaven, zoals de aanleg van kabels en leidingen in het kader van de verzwaring van het energienet, of omdat zij onderdeel uitmaken van de hoofdgroenstructuur. Dit sluit aan bij de beleidsnota Uitgifte groen- en reststroken, waarin terughoudendheid met verkoop het uitgangspunt is.

- Verjaring: in veel dossiers wordt een beroep op verjaring gedaan. Momenteel zijn er 126 gevallen waarin verjaring is erkend, tegenover 58 gevallen waarin een koopakte is gepasseerd. Hierdoor kan een aanzienlijk deel van de grond niet worden verkocht.

De werkelijke opbrengsten uit verkoop blijven daarmee achter bij de theoretische scenario's uit de startfase van het project. Dit is echter in lijn met de beleidsmatige keuzes en de juridische realiteit waarin verjaring een substantiële rol speelt.

5.2.2 Verjaring

Zoals in de voorgaande alinea is vermeld, wordt in veel dossiers een beroep op verjaring gedaan. In ruim 44% van de dossiers wordt het dossier uiteindelijk afgerond met een erkenning van verjaring. Dit heeft ermee te maken dat het grondgebruik in veel gevallen al decennialang plaatsvindt, vaak door meerdere opeenvolgende bewoners. Juist om te voorkomen dat ook andere percelen door verjaring in particulier eigendom overgaan, is het van belang om de resterende gevallen tijdig op te pakken.

Bij de beoordeling van een beroep op verjaring toetst de gemeente aan de wettelijke criteria en de invulling daarvan in de jurisprudentie. Daarbij staat het bezitscriterium centraal: de vraag of de gebruiker zich gedurende twintig jaar als eigenaar heeft gedragen. We merken dat dit criterium voor bewoners niet altijd duidelijk is. Hierdoor ontstaat regelmatig weerstand wanneer een beroep op verjaring wordt afgewezen. Bewoners schakelen in dergelijke gevallen vaak juridische bijstand in.

Tot nu toe is het echter in alle gevallen gelukt om samen met bewoners tot een oplossing te komen. Door het bezitscriterium en de juridische kaders zorgvuldig toe te lichten in persoonlijke gesprekken, ontstaat begrip voor de beoordeling en kan het dossier op een zorgvuldige manier worden afgerond.

Wij vermoeden dat de complexiteit van verjaringsdossiers in de komende wijken verder zal toenemen. Dit hangt samen met veranderende juridische kaders en nieuwe uitspraken in de jurisprudentie, die het toetsingskader voortdurend aanscherpen.

Hierdoor wordt het beoordelen van verjaring steeds specialistischer en neemt de kans toe dat dossiers meer tijd, expertise en zorgvuldigheid vergen.

Deze ontwikkeling onderstreept het belang om de huidige gevallen tijdig op te pakken. Wanneer dossiers te lang blijven liggen, neemt niet alleen het risico op verjaring toe, maar wordt de juridische beoordeling in de toekomst ook ingewikkelder. Door nu te handelen, kan worden voorkomen dat de gemeente geconfronteerd wordt met extra juridische complicaties en mogelijk verlies van eigendom in situaties waarin dat nog kan worden voorkomen.

5.2.3 Ontruiming

Wanneer de gemeente de grond niet wil verkopen, bijvoorbeeld omdat deze onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur of omdat er kabels en leidingen in de ondergrond aanwezig zijn, wordt de grond teruggevorderd. In dergelijke situaties wordt de gebruiker verzocht de grond te ontruimen. In de praktijk blijkt echter dat bewoners in veel gevallen een beroep doen op verjaring.

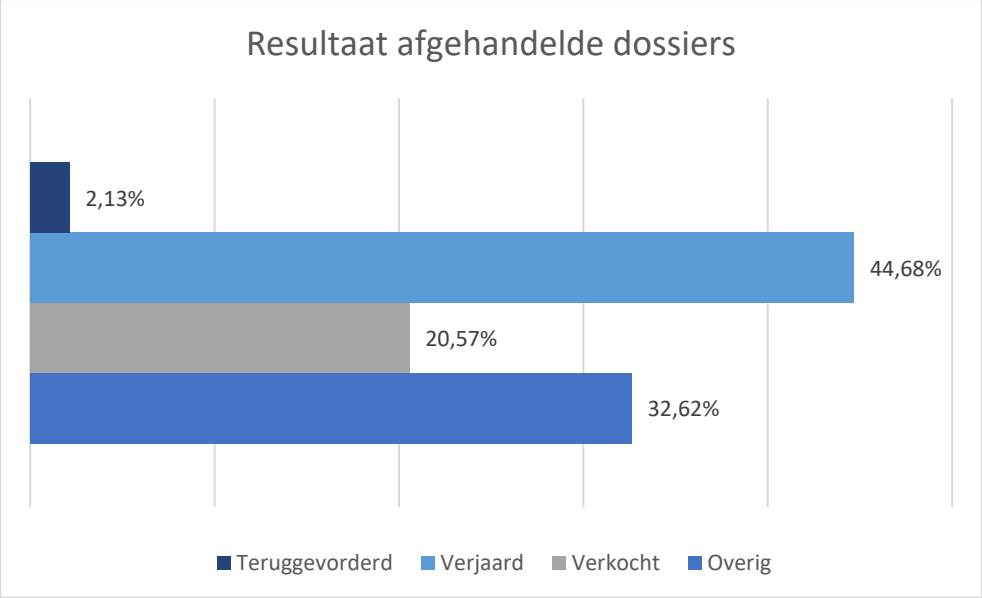
Een dergelijk beroep op verjaring kan slagen, ook wanneer er kabels en leidingen in de grond liggen of wanneer de grond onderdeel is van de hoofdgroenstructuur. De juridische beoordeling richt zich namelijk primair op de feitelijke uitoefening van bezit en de duur daarvan, en niet op de ruimtelijke functie van de grond. Wanneer een beroep op verjaring slaagt, gaat het eigendom over op de particulier. In die gevallen is de gemeente afhankelijk van de bereidheid van de particuliere eigenaar om mee te werken, bijvoorbeeld wanneer de grond nodig is om bij te dragen aan maatschappelijke of ruimtelijke opgaven.

Hierdoor is het aantal gevallen waarin daadwerkelijk tot ontruiming wordt overgegaan beperkt. Tot nu toe is in zes dossiers een ontruiming verzocht, waarbij de ontruiming daadwerkelijk uitgevoerd.

Deze ervaringen onderstrepen het belang van een zorgvuldige beoordeling per dossier en het tijdig stuiten van verjaring in wijken waar dat nog mogelijk is. Door vroegtijdig te handelen kan worden voorkomen dat grond onbedoeld in particulier bezit overgaat en blijft de gemeente in staat om haar eigendommen te beschermen en de openbare ruimte doelmatig in te richten.

Een illustratief voorbeeld betreft een locatie waar 228 m² gemeentegrond rondom een transformatorhuisje in gebruik was genomen door de bewoner van de naastgelegen woning. In het belang van de bereikbaarheid en het behoud van het transformatorhuisje, en om verjaring te voorkomen, is de bewoner verzocht de grond te ontruimen. De herinrichting van de locatie heeft vervolgens in samenspraak met de gemeente plaatsgevonden.

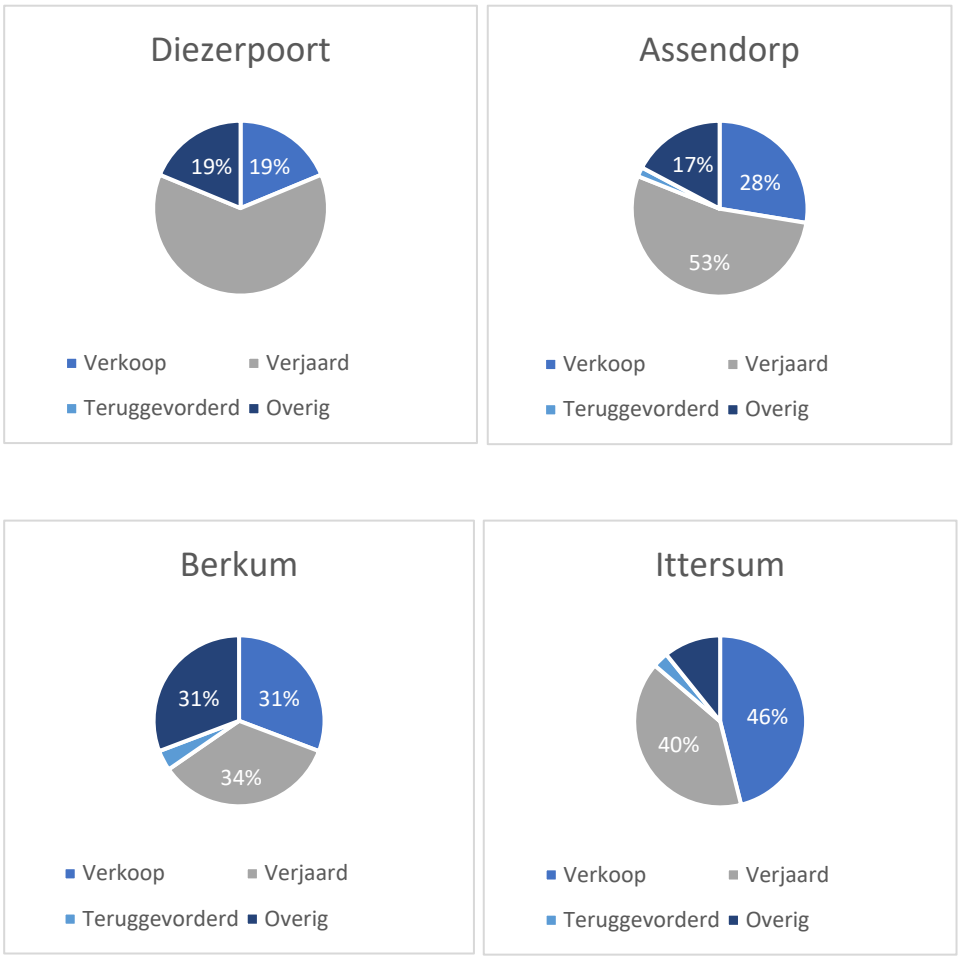
Door de ontruiming blijft de gemeente in staat om de locatie indien nodig te verzwaren, wordt voorkomen dat kabels en leidingen in particuliere grond komen te liggen en kan de resterende grond worden ingericht als openbaar groen. Hiermee wordt zowel de technische functionaliteit als de ruimtelijke kwaliteit van de locatie geborgd.



Figuur 2: Resultaten afgehandelde dossiers.

5.3 Resultaten per wijk

Uit de uitvoering blijkt dat er duidelijke verschillen bestaan tussen wijken, zowel in de aard van het oneigenlijk grondgebruik als in de manier waarop bewoners reageren op het project. Deze verschillen vertalen zich ook zichtbaar in de resultaten.



Figuur 3: Resultaten afgehandelde dossiers per wijk.

Voor de wijk Ittersum is bij de rapportage rekening gehouden met de dossiers die reeds bij de notaris liggen. In deze gevallen is de verkoop al overeengekomen, maar wordt nog gewacht op de ondertekening van de officiële akte. Deze dossiers zijn daarom meegenomen in de resultaten, omdat de afronding in feite al vaststaat, ook al is de juridische afhandeling nog niet volledig afgerond.

Wanneer we de resultaten per wijk vergelijken, valt op dat in de eerste wijken die zijn opgepakt, Assendorp en Diezerpoort, het aantal verjaringen in verhouding tot het totaal aantal dossiers relatief hoog ligt. In deze wijken is een aanzienlijk deel van de dossiers gesloten omdat verjaring is erkend. Dit staat in contrast met de wijken Berkum en Ittersum, waar het aantal verjaringszaken juist veel lager is. In Ittersum is zelfs sprake van een situatie waarin meer dossiers via verkoop zijn afgerond dan door verjaring zijn gesloten. Dit laat zien dat de aard van het grondgebruik, de historische situatie en de mate van toezicht in het verleden per wijk sterk kunnen verschillen, wat direct invloed heeft op de uitkomsten van de dossierafhandeling.

De resultaten van de wijk Schelle zijn op dit moment nog niet in kaart gebracht, omdat deze wijk recent is opgepakt. Verjaringszaken worden doorgaans relatief snel afgerond, terwijl het afronden van een koopdossier minimaal enkele maanden in beslag neemt. De huidige cijfers zouden daardoor een vertekend beeld geven van de daadwerkelijke voortgang in deze wijk.

5.4 Financiële resultaten

Bij de start van het project in 2024 is voor een periode van vier jaar een prognose opgesteld van zowel de kosten als de te verwachten opbrengsten. Inmiddels blijkt dat de realisatie hiervan afwijkt van deze oorspronkelijke inschatting. Tijdens de Berap 2-2024 zijn de financiële verwachtingen daarom al naar beneden bijgesteld.

5.4.1 Opbrengsten

De financiering van het project is gebaseerd op de opbrengsten uit de verkoop van grond binnen het project. Tot nu toe zijn 56 dossiers volledig afgerond via koop.

In totaal is in 87 dossiers overeenstemming bereikt over verkoop. Dit betekent dat bewoners de intentie hebben uitgesproken om de grond aan te kopen en dat de gemeente het voornemen tot verkoop heeft gepubliceerd. In deze dossiers is voor een totaalbedrag van € 231.543 aan grond verkocht (stand eind mei 2026).

Deze opbrengsten zijn echter nog niet volledig zichtbaar in de jaarcijfers, omdat de notariële afhandeling tijd vergt. De wachttijd bij notarissen kan oplopen tot meerdere maanden, waardoor opbrengsten worden doorgeschoven naar latere jaren.

Relatie met de bijgestelde verwachting voor 2025

In de Berap 2-2024 is de opbrengstverwachting voor 2025 naar beneden bijgesteld naar €50.000. Dit bedrag is inmiddels gerealiseerd, waardoor ten opzichte van de bijgestelde verwachting sprake is van een positief resultaat.

Toerekening aan 2026

Het totaal aan verkochte grond bedraagt eind mei 2026 €231.543. Wanneer de €50.000 die aan 2025 wordt toegerekend hiervan wordt afgetrokken, resteert €181.543 dat aan 2026 kan worden toegerekend.

Nog te realiseren opbrengsten in 2026

De begroting voor 2026, na bijstelling in de Berap 2-2024, gaat uit van €250.000 aan opbrengsten. Dit betekent dat in 2026 nog €68.457 aan verkoopopbrengsten moet worden gerealiseerd (€250.000 – €181.543) om de begroting te behalen.

Verwachting voor 2026

Gezien de recente start van een nieuwe wijk en de ervaring dat gedurende de looptijd van een wijk doorgaans overeenstemming over verkoop wordt bereikt, achten wij de begrote opbrengsten voor 2026 haalbaar. De huidige instroom van nieuwe dossiers en de voortgang in lopende dossiers bevestigen dit beeld.

5.4.2 Uitgaven

In de eerste twee jaar van het project zijn de uitgaven lager dan begroot. Dit heeft meerdere oorzaken:

- Opstartfase (2024): het project moest worden ingericht, processen moesten worden ontwikkeld en afgestemd, en systemen moesten worden ingericht. Hierdoor kon nog niet op volledige capaciteit worden gewerkt.
- Bewuste fasering van personele inzet: in 2024 is ervoor gekozen om de personele inzet tijdelijk te beperken totdat de werkprocessen volledig waren ingeregeld.

Vanaf mei 2026 is het team uitgebreid met 16 uur per week, binnen de bestaande begroting. Deze uitbreiding maakt het mogelijk om dossiers sneller te behandelen en om uitloop in de komende jaren te beperken. De verwachting is dat de uitgaven in 2026 zullen aansluiten bij de oorspronkelijke begroting, omdat het project nu volledig operationeel is.

5.4.3 Financiële samenvatting

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de oorspronkelijke begroting, de melding in de Berap 2-2024 en de verwachte en gerealiseerde uitgaven en opbrengsten.

De verwachte en gerealiseerde uitgaven voor 2026 zijn gebaseerd op de huidige uitgaven in dit jaar. Tot en met de eerste vijf maanden is €128.363 besteed. Op basis hiervan wordt verwacht dat de totale uitgaven aan het einde van het jaar uitkomen op circa €300.000.

Bij het opstellen van de begroting voor 2027 is aanvankelijk rekening gehouden met een projectduur van een half jaar, gevolgd door een afrondende fase. Inmiddels wordt echter uitgegaan van een uitloop. Daarom zijn de kosten voor dit jaar bijgesteld naar €300.000, gebaseerd op de actuele prognose voor 2026. Ondanks deze bijstelling blijven de totale uitgaven onder het oorspronkelijk begrote niveau.

Zoals in de paragraaf over de opbrengsten is aangegeven, is €50.000 van de gerealiseerde opbrengsten toegerekend aan 2025. Op basis van de huidige berekeningen verwachten wij de begrote opbrengsten voor 2026, zoals bijgesteld in de Berap 2-2024, te realiseren.

Tabel 2: begrote en verwachte uitgaven en opbrengsten.

jaar	Uitgaven			Opbrengsten		
	begroot	Berap 2-2024	Verwacht / gerealiseerd	begroot	Berap 2-2024	Verwacht / gerealiseerd
2024	250.000	177.000	177.000	50.000	0	0
2025	350.000	303.000	222.000	450.000	50.000	50.000
2026	300.000	260.000	300.000	300.000	250.000	250.000
2027	200.000	260.000	300.000	300.000	300.000	300.000
totaal	**1.100.000**	**1.000.000**	**999.000**	**1.100.000**	**60.0000**	**600.000**

Op basis van de huidige cijfers kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De opbrengsten sluiten aan bij de bijgestelde prognose. De verwachting is dat de resultaten voor 2026 (inclusief 2025) behaald zullen worden.
- De uitgaven liggen in 2024 en 2025 lager dan begroot, door een langzamere opstartfase en gefaseerde personele inzet.
- De verwachting is dat de uitgaven in de komende jaren stabiliseren en aansluiten bij de oorspronkelijke begroting.
- De opbrengsten blijven afhankelijk van het aantal dossiers dat via verkoop kan worden afgerond, waarbij verjaring een belangrijke beperkende factor blijft.

5.5 Signalen ROVA

Een belangrijk signaal is dat de ROVA nog steeds nieuwe gevallen van oneigenlijk grondgebruik aantreft. Tot nu toe zijn er ruim 400 meldingen gedaan. Dit bevestigt dat het vraagstuk actueel blijft en dat zonder structurele aanpak het risico op verjaring en verlies van eigendom toeneemt. In de nu gesignaleerde gevallen is er nog geen sprake van verjaring, maar wanneer deze situaties niet tijdig worden opgepakt, bestaat de reële kans dat de grond op termijn alsnog in particulier bezit overgaat.

Gezien het grote aantal gevallen dat ROVA blijft aantreffen, is het van belang om dit ook in de toekomst structureel te blijven monitoren. Het college zal in Q4 2027 een voorstel doen over hoe het oneigenlijk grondgebruik het beste gemonitord kan blijven worden.

6 Planning

Momenteel staat de wijk Stadshagen als volgende stap in de planning. In de eerste inventarisatie zijn in Stadshagen 242 situaties gemarkeerd. Het aantal situaties kan nog toenemen bij de herinventarisatie. De adviesgroep zal de komende maanden haar adviezen uitbrengen, waarna de projectgroep de wijk in de zomer verder zal voorbereiden.

Het voornemen is om de bewoners in augustus aan te schrijven, zodat direct na de zomervakantie een informatieavond kan worden georganiseerd. Hiermee wordt aangesloten bij de gebruikelijke werkwijze, waarbij bewoners eerst algemene informatie ontvangen en vervolgens een persoonlijke brief met hun individuele situatie.
In de tussentijd worden de openstaande dossiers uit eerdere wijken afgerond.

Daarnaast blijven wij in gesprek met de woningcorporaties om ook deze dossiers zorgvuldig en in samenhang af te handelen. Op deze manier wordt zowel de voortgang in de wijkgerichte aanpak als de afhandeling van parallelle trajecten geborgd.